PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saint John, RMR de Moncton et AR de Fredericton

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Table des matières

1 Faits saillants

2 Les niveaux de l'offre élevé limiteront la construction résidentielle jusqu'à 2016

3 Les marchés des trois grands centres urbains continuent de favoriser les acheteurs

3 Les taux d'inoccupation élevés restreindront la construction de logements locatifs

4 La croissance économique limitée aura une incidence sur la demande de logements

4 Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

6 Risques associés aux prévisions

6 Tendances en bref

7 Resumé des prévisions

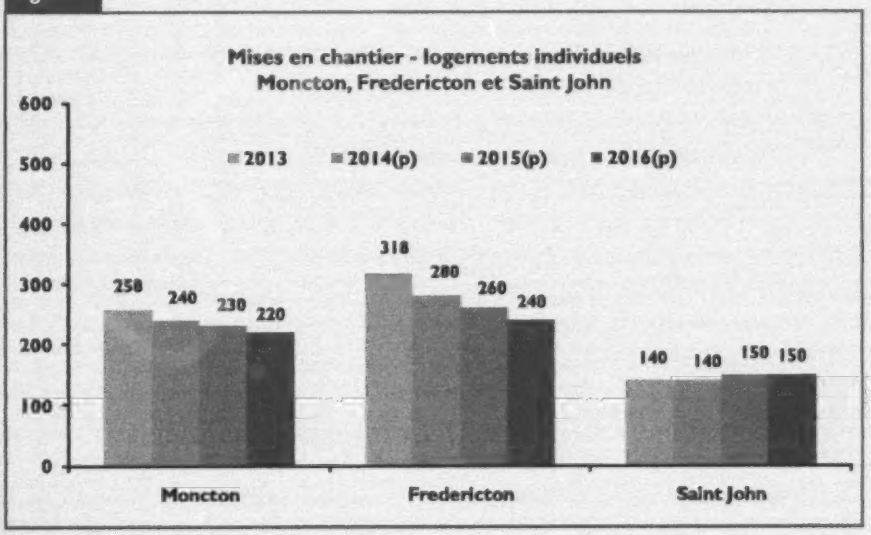
10 Définitions et méthodes d'enquête

12 La SCHL : Au coeur de l'habitation

Faits saillants

- Le total des mises en chantier d'habitations dans les grands centres urbains devrait diminuer durant la période de prévision.
- Il est prévu que les taux d'inoccupation demeureront au-dessus de la moyenne à long terme dans les grands centres urbains.
- Le marché sera favorable aux acheteurs à Moncton, à Fredericton et à Saint John.
- L'offre élevée de logements limitera la montée des prix sur le marché de la revente.

Figure 1

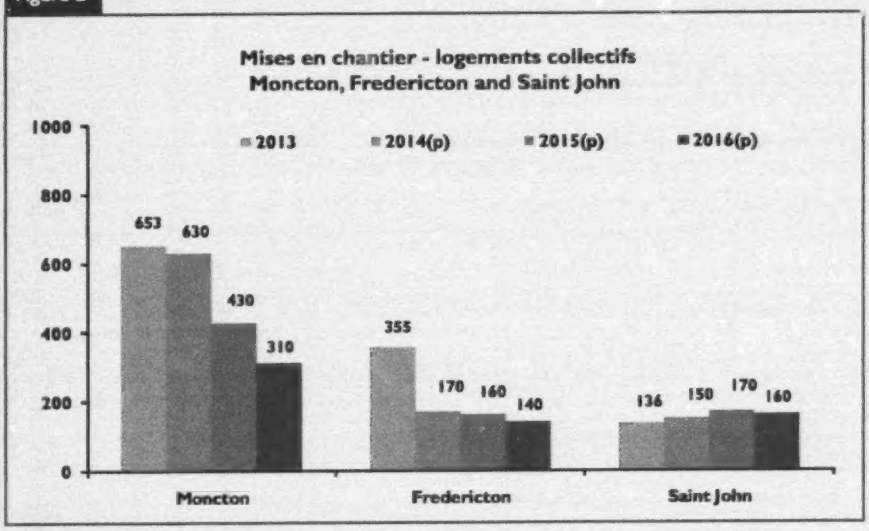


Source : SCHL (données et prévisions)

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : SCHL (données et prévisions)

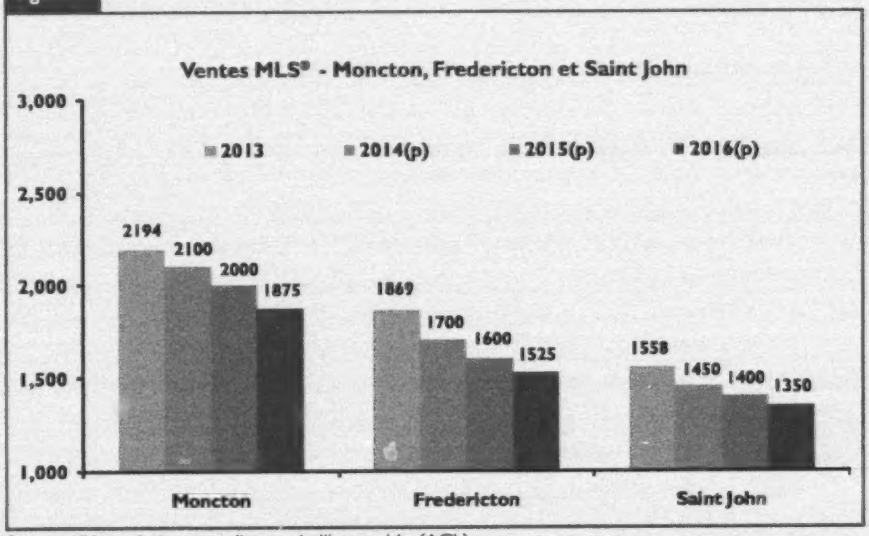
Les niveaux de l'offre élevé limiteront la construction résidentielle jusqu'à 2016

La hausse des stocks dans la plupart des segments du marché devrait modérer l'activité de la construction pendant la période à l'étude dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Moncton. Les prévisions indiquent que le marché locatif sera le plus touché par le ralentissement en raison de l'accroissement de l'offre dans ce segment où, depuis 2010, le rythme de la construction demeure largement au-dessus de la moyenne. En plus des 1 797 logements nouvellement achevés qui se sont ajoutés à l'univers locatif régional au cours de la période à l'étude, près de 450 étaient encore en construction à la fin du mois d'août 2014. Comme l'offre demeurera supérieure à la demande dans un proche avenir, les mises en chantier d'appartements devraient connaître une diminution importante dans les deux prochaines années : 220 logements devraient être commencés en 2015 et 150, en 2016.

Du côté des jumelés, un autre segment clé du marché, les mises en chantier ont légèrement rebondi dans le Grand Moncton en 2014 par rapport à leur niveau de 2013, année durant laquelle un recul de 39 % avait été enregistré. La hausse des prix, la concurrence du marché locatif et la baisse du nombre d'accédants à la propriété auront une incidence négative sur la demande de maisons jumelées. Ainsi, le total des mises en chantier dans cette catégorie devrait descendre de 220 en 2014 à 180 en 2015 et à 140 en 2016.

À Fredericton, le marché locatif a connu une tendance semblable à celle de Moncton puisque l'offre est passée récemment au-dessus de la moyenne, ce qui a contribué à pousser le taux d'inoccupation à la hausse. Les mises en chantier de logements locatifs à Moncton ont dépassé la moyenne en 2014 pour la cinquième année de suite, et la progression du taux d'inoccupation a incité les promoteurs de Fredericton à ralentir l'activité afin de contrer le récent essor de l'offre. Ainsi, les mises en chantier d'appartements enregistrées durant les huit premiers mois de l'année 2014 ont connu une baisse de 74 % d'une année sur l'autre. Au cours de l'horizon prévisionnel, ces mises en chantier devraient diminuer pour se chiffrer à 120 en 2014 et à 100 en 2016.

Figure 3



Source : l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® is est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
Prévisions : SCHL

Le taux d'inoccupation exceptionnellement élevé sur le marché locatif de Saint John s'explique surtout par la faiblesse de la croissance démographique. Il s'est construit relativement peu de logements locatifs à Saint John ces dernières années, comparativement à Moncton ou à Fredericton. Depuis 2000, la moyenne annuelle des mises en chantier dans ce segment se situe à un peu plus de 100 et, avec un taux d'inoccupation dépassant 11 %, le rythme d'expansion du marché locatif ne devrait pas évoluer beaucoup sur la période de prévision.

Dans le segment des maisons individuelles, la tendance annuelle des mises en chantier n'a cessé de régresser dans les trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick depuis les sommets atteints en 2003. Vu les prévisions d'une croissance économique modeste pour la province, d'une accélération de l'émigration et d'une offre abondante d'habitations existantes, la demande de maisons individuelles neuves ne devrait pas se revigorer au cours de la période à l'étude. Ainsi, les mises en chantier de maisons individuelles devraient demeurer stables à Saint John et reculer légèrement aussi bien à Moncton qu'à Fredericton.

Les marchés des trois grands centres urbains continuent de favoriser les acheteurs

Les marchés de la revente des trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick continueront de favoriser les acheteurs en 2014 puisque les ventes sont toujours en perte de vitesse et les inscriptions courantes, toujours élevées. Dans les trois marchés, le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui oscillait autour de 60 % en 2007 alors que les ventes avaient atteint un sommet, a baissé pour se situer sous la barre des 40 % en 2014.

La baisse du nombre d'acquéreurs potentiels a eu une incidence négative sur le marché de la revente. À Fredericton et à Moncton, l'offre de logements locatifs neufs haut de gamme constitue une option intéressante, qui détourne certains acheteurs potentiels de leur intention initiale. Le nombre de logements locatifs disponibles, ainsi que l'incertitude croissante qui règne sur le marché du travail provincial, surtout pour les jeunes, contribuera à une diminution des ventes MLS® en 2015 et en 2016.

Malgré la baisse des ventes en 2014, le prix de vente MLS® moyen a augmenté légèrement à Fredericton et à Moncton, en raison notamment d'un repli des transactions de logements dans les tranches de prix inférieures. À l'inverse, il a continué de régresser sur l'ensemble de l'année à Saint John, car la demande de logements existants n'a cessé de diminuer dans toutes les fourchettes de prix. À l'avenir, la faible demande de logements existants dans les trois centres urbains et le niveau élevé de l'offre exerceront une pression à la baisse sur les prix de revente. Par conséquent, les prix devraient rester stables ou baisser légèrement au cours de la période de prévision.

Les taux d'inoccupation élevés restreindront la construction de logements locatifs

Dans le Grand Moncton, le ralentissement de la croissance de la population et l'expansion continue et rapide de l'univers locatif vont exercer une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation, qui avait atteint un niveau record de 9,1 % l'automne dernier. Étant donné que plus de 1 500 logements locatifs nouvellement achevés étaient venus s'ajouter à l'offre entre 2010 et 2013 et que plus de 300 unités ont été mises en chantier en 2014, le taux d'inoccupation devrait atteindre 11,5 % à l'automne 2014. Vu l'expansion rapide de l'univers locatif du Grand Moncton et l'accélération de l'émigration, la proportion d'habitations vacantes devrait atteindre 12,5 % en 2015 et 13,0 % en 2016.

À l'automne 2014, le taux d'inoccupation s'est fixé à 6,2 % à Fredericton, alors qu'il avait été de 3,1 % en moyenne sur les cinq années précédentes. Le nombre de logements neufs disponibles a ralenti considérablement le rythme de la construction en 2014. L'offre devrait retrouver l'équilibre progressivement au cours de la période de prévision. À court terme, le taux d'inoccupation devrait continuer de progresser pour atteindre 7,0 et 7,5 %, respectivement, en 2014 et 2015. D'ici 2016, le ralentissement de la construction sur le marché locatif devrait ramener le taux d'inoccupation local à 6 %.

Dans la RMR de Saint John, le taux d'inoccupation à l'automne 2014 s'élevait à 11,4 %, ce qui représente le taux le plus élevé des trois centres urbains de la province. Ce phénomène s'explique par la faiblesse de la demande, tandis que dans les centres avoisinants de Moncton et de Fredericton, ce serait plutôt l'accroissement de l'offre qui causerait le niveau élevé du taux d'inoccupation. Malgré des niveaux de populations comparables, le nombre d'appartements commencés à Saint John depuis 2010 représente moins du tiers de celui enregistré à Moncton. Le nombre annuel de mises en

chantiers devrait se situer à moins de 120 sur la période à l'étude. Le parc locatif devrait donc continuer à se développer à un rythme relativement modéré, mais la demande de logements locatifs ne devrait toutefois pas augmenter. Par conséquent, le taux d'inoccupation sur la période restera relativement stable, diminuant graduellement pour atteindre environ 10 % d'ici l'automne 2016.

Dans chacun des trois grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres devrait renchérir de 1 à 3 % aussi bien en 2014 qu'en 2015 ou en 2016, sa progression étant contenue par l'abondance de logements disponibles.

La croissance économique limitée aura une incidence sur la demande de logements

En 2014, l'économie du Nouveau-Brunswick éprouve toujours de sérieuses difficultés. Selon les prévisions, le taux de croissance du produit intérieur brut (PIB) de la province devrait s'établir aux alentours de 0,6 % en 2014 et, pour 2015 et 2016, à 1,0 % et à 1,2 %, respectivement. Malgré une légère amélioration de la conjoncture économique, l'absence d'investissements majeurs de la part des secteurs public et privé mine toujours en partie l'expansion économique. La croissance économique globale a de surcroît été considérablement limitée au cours des dernières années par la faible progression du revenu personnel, le fléchissement de l'emploi et les comportements d'achat de plus en plus prudents de la part des consommateurs. Cette tendance devrait rester inchangée à court terme.

Le nouveau gouvernement s'est engagé à accroître les dépenses d'immobilisations sur une période de cinq ans au profit de l'amélioration des infrastructures. Ces travaux auront une incidence positive sur la croissance économique du Nouveau-Brunswick. Toutefois, les dépenses de ce type devraient rester modestes puisqu'on s'attend à ce que la Province mette toujours l'accent sur des restrictions budgétaires afin de réduire son déficit et la progression de sa dette.

Dans le secteur des ressources naturelles du Nouveau-Brunswick, qui a toujours été considéré comme un facteur essentiel de la performance économique de la province, l'activité ne devrait pas s'intensifier suffisamment pour contrebalancer la faiblesse des autres secteurs. Dans le climat actuel d'incertitude mondiale, la demande en ressources naturelles et en produits connexes à valeur ajoutée de la province est demeurée sous le niveau requis pour soutenir une forte croissance de PIB. Le secteur forestier, qui subit depuis longtemps les contrecoups du fléchissement de la construction résidentielle aux États-Unis, est toujours lent à redémarrer.

Cela pourrait prendre plusieurs années avant que les exportations du bois d'œuvre de la province connaissent une croissance notable parce que les mises en chantier d'habitations au sud de la frontière semblent se stabiliser à un niveau beaucoup plus bas que celui observé avant la récession.

Le secteur minier a eu un impact limité sur la croissance du PIB en raison de la demande existante et des cours mondiaux de certains produits de base, comme la potasse. Une hausse des prix des produits de base serait bénéfique aux opérations minières dans la province. Les retombées économiques de telles opérations ne se feraient toutefois pas sentir avant 2015 au plus tôt, et ne seraient vraisemblablement que modestes, vu que les activités d'extraction aux fins d'exportation ne retrouveraient que graduellement leur pleine cadence.

Les perspectives du secteur de l'énergie restent moroses pour l'horizon prévisionnel. Le nouveau gouvernement a adopté une approche conservatrice concernant l'exploitation du gaz de schiste en promettant d'imposer un moratoire sur les activités commerciales à grande échelle en vue d'évaluer les risques pour l'environnement. L'activité étant pratiquement réduite à l'exploration, l'expansion du secteur du gaz de schiste dans la province sera donc limitée. Vu le stade de développement de cette industrie, une production à grande échelle ne devrait pas se concrétiser au cours de la période de prévision.

Comme aucune augmentation des dépenses en immobilisations à grande échelle n'est attendue et comme l'emploi et la population devraient accuser un recul, la demande de logements devrait diminuer durant la période de prévision. De plus, les niveaux historiquement hauts de l'offre observés dans les trois grands centres urbains de la province se solderont par un repli graduel de l'activité sur le marché de l'habitation jusqu'à la fin de l'année 2016.

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse

progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme devraient demeurer près des bas niveaux historiques, ce qui continuera d'alimenter la demande de logements.
Emploi	Au cours des dernières années, c'est l'emploi à temps partiel chez les travailleurs les plus âgés qui s'est développé au Nouveau-Brunswick. L'emploi chez les plus jeunes (de 15 à 24 ans) a suivi une tendance à la baisse, ce qui a entraîné une hausse de l'émigration et des effets négatifs sur la demande de logements.
Revenu	En 2014, la rémunération hebdomadaire moyenne au Nouveau-Brunswick a progressé plus rapidement que l'inflation. Il s'ensuit que le salaire réel a augmenté, ce qui a légèrement appuyé la demande de logements.
Migration nette	Le flux migratoire en partance du Nouveau-Brunswick, y compris de ses grands centres urbains, s'est intensifié en 2014, ce qui a exercé des pressions à la baisse sur la demande de logements.
Accroissement naturel de la population	La croissance démographique est minime au Nouveau-Brunswick. Le vieillissement de la population se répercutera à l'avenir sur les modes d'occupation favorisés.
Marché de la revente	Les marchés de la revente des trois grands centres urbains de la province devraient favoriser les acheteurs, en raison du recul du nombre de transactions, de la stagnation des prix et des niveaux records ou quasi records de nouvelles inscriptions.
Autre	L'effet conjugué de dépenses en immobilisations réduites dans le secteur public et d'un nombre modéré d'investissements privés d'envergure contiendra l'expansion économique en 2015 et 2016.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- L'emploi total au Nouveau-Brunswick a continué sa tendance à la baisse en 2014, ce qui a provoqué un accroissement de l'émigration partout dans la province. La faible croissance économique durant la période prévisionnelle pourrait accélérer les flux migratoires en partance de la province, ce qui affaiblirait la demande de logements.
- L'expansion vigoureuse de l'univers locatif sur certains marchés fait monter le taux d'inoccupation. Étant donné que les taux hypothécaires sont à leur plus bas niveau, que les coûts de la construction sont potentiellement intéressants en raison de la concurrence accrue que se livrent les entrepreneurs et que les fournisseurs de matériaux de construction sont touchés par la baisse de l'activité sur le marché des maisons individuelles, la production d'appartements locatifs pourrait se poursuivre à un rythme tel que le taux d'inoccupation augmentera encore davantage.
- Les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans certains centres urbains rendent l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cela risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et de façon plus générale sur l'activité dans le secteur de l'habitation.
- Une reprise économique plus vigoureuse que prévu aux États-Unis ou une croissance plus robuste des pays émergents pourraient avoir une incidence favorable sur l'expansion économique du Canada. L'un ou l'autre scénario pourrait attiser la demande mondiale de produits de base, ce qui, par ricochet, exercerait des pressions à la hausse sur les prix de ces produits et inciterait les producteurs dans certains marchés canadiens axés sur leur exploitation, tels que le Nouveau-Brunswick, à accélérer leur activité. L'augmentation des exportations aurait une incidence positive sur la croissance du PIB provincial et pourrait stimuler de nouvelles dépenses en immobilisations.

Résumé des prévisions RMR de Saint John Automne 2014									
	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	220	190	140	140	0,0	150	7,1	150	0,0
Logements collectifs	141	165	136	150	10,3	170	13,3	160	-5,9
Tous types de logement confondus	361	355	276	290	5,1	320	10,3	310	-3,1
Prix moyen ($)									
Logements individuels	315 414	288 966	314 255	310 000	-1,4	310 000	0,0	307 000	-1,0
Prix médian ($)									
Logements individuels	275 000	279 900	281 250	278 000	-1,2	278 000	0,0	276 000	-0,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	0,6	-0,1	0,3	0,2	-	0,5	-	0,5	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	1 572	1 610	3 000	1 450	-51,7	1 400	-3,4	1 350	-3,6
Nouvelles inscriptions MLS®	3 986	4 436	4 219	4 100	-2,8	4 100	0,0	3 800	-7,3
Prix MLS® moyen ($)	170 354	168 050	291 900	169 500	-41,9	168 500	-0,6	168 000	-0,3
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5,9	9,7	11,4	11,5	0,1	11,0	-0,5	10,0	-1,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	670	691	691	695	0,6	705	1,4	715	1,4
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	64 700	63 900	63 800	64 000	0,3	64 000	0,0	63 500	-0,8
Croissance de l'emploi (%)	1,1	-1,2	-0,2	0,3	-	0,0	-	-0,8	-
Taux de chômage (%)	6,5	8,7	9,0	6,6	-	6,6	-	6,8	-
Migration nette (N.-B.)	1 303	-1 012	-991	-1 200	21,1	-1 200	0,0	0	-100,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLSB), Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévions RMR de Moncton Automne 2014									
	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	384	364	258	240	-7,0	230	-4,2	220	-4,3
Logements collectifs	810	933	653	630	-3,5	430	-31,7	310	-27,9
Tous types de logement confondus	1 194	1 297	911	870	-4,5	660	-24,1	530	-19,7
Prix moyen ($)									
Logements individuels	276 730	291 990	313 181	310 000	-1,0	310 000	0,0	308 000	-0,6
Prix médian ($)									
Logements individuels	249 900	274 352	289 900	289 000	-0,3	289 000	0,0	287 000	-0,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	0,6	-0,1	0,3	0,2	-	0,5	-	0,5	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	2 467	2 259	2 194	2 100	-4,3	2 000	-4,8	1 875	-6,3
Nouvelles inscriptions MLS®	4 388	4 601	4 694	4 500	-4,1	4 500	0,0	4 250	-5,6
Prix MLS® moyen ($)	158 561	158 106	160 092	162 500	1,5	161 500	-0,6	161 000	-0,3
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,3	6,7	9,1	11,5	2,4	12,5	1,0	13,0	0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	715	731	742	750	1,1	760	1,3	775	2,0
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	71 400	74 200	73 500	74 000	0,7	74 000	0,0	73 000	-1,4
Croissance de l'emploi (%)	0,7	3,9	-0,9	0,7	-	0,0	-	-1,4	-
Taux de chômage (%)	7,5	6,8	7,3	7,0	-	7,0	-	7,2	-
Migration nette (N.-B.)	1 303	-1 012	-991	-1 200	21,1	-1 200	0,0	0	-100,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévions AR de Fredericton Automne 2014									
	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	339	367	318	280	-11,9	260	-7,1	240	-7,7
Logements collectifs	391	267	355	170	-52,1	160	-5,9	140	-12,5
Tous types de logement confondus	730	634	673	450	-33,1	420	-6,7	380	-9,5
Prix moyen ($)									
Logements individuels	258 868	258 804	266 806	268 000	0,4	268 000	0,0	270 000	0,7
Prix médian ($)									
Logements individuels	250 000	259 000	259 000	260 000	0,4	260 000	0,0	261 000	0,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Saint John-Moncton-Fredericton)	0,6	-0,1	0,3	0,2	-	0,5	-	0,5	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	2 075	1 907	1 869	1 700	-9,0	1 600	-5,9	1 525	-4,7
Nouvelles inscriptions MLS®	4 647	4 794	4 739	4 750	0,2	4 750	0,0	4 500	-5,3
Prix MLS® moyen ($)	170 563	180 485	178 402	181 500	1,7	180 500	-0,6	180 000	-0,3
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,5	4,0	6,2	7,0	0,8	7,5	0,5	6,0	-1,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	745	771	785	795	1,3	810	1,9	825	1,9
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	50 750	49 475	49 825	49 750	-0,2	49 750	0,0	49 000	-1,5
Croissance de l'emploi (%)	-4,7	-2,5	0,7	-0,2	-	0,0	-	-1,5	-
Taux de chômage (%)	6,5	6,3	6,3	6,7	-	6,7	-	6,9	-
Migration nette (N.-B.)	1 303	-1 012	-991	-1 200	21,1	-1 200	0,0	0	-100,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

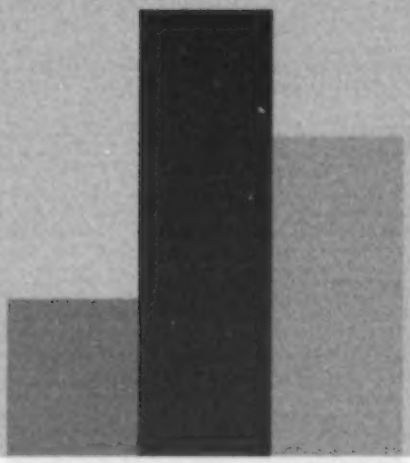
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64277_2014_B02